

Retningslinjer for opførelse af carporte og udhuse i Tordisvænge bebyggelsen (Tordisvej 6-60)

Retningslinjer for bebyggelsen er accepteret af Gladsaxe kommune men tilsidesætter ikke eksisterende eller fremtidige krav vedrørende myndigheders godkendelse/accept. Status for vores bebyggelse er således:

- at deklarationen fra 1958 fortsat er gældende
- at det ikke er lovligt at opføre bygninger uden tilladelse fra kommunen
- at der intet må bygges uden at der er etableret et princip i samarbejde med kommunen

Hvad angår de eksisterende udhuse og carporte, som ofte ikke følger de principper (se nedenfor) der skal følges fremadrettet, så skal hver ejer i dialog med kommunen have en **bibeholdelsestilladelse** for disse. Når de nye principper er endeligt fastlagt, vil kommunen til hver enkelt beboer fremsende information om processen i forhold til bibeholdelsestilladelser for eksisterende bygninger.

Carport / Carport+udhus sammenbygget

Fladt tag med ensidigt fald mod huset. Maks. BxLxH: 3,5x5x2,5 m.

Kan i længderetningen være sammenbygget med et udhus med samme bredde og maks. 2 m længde.

Placeres helt ud til skellinje mod vej (jfr. dog undtagelse vedr. nr. 8-14 / se nedenfor), og må ikke stå tættere på huset end 2 m (af brandtekniske grunde og for at bevare lysindfald i husrækken).

Kan placeres i naboskel, dog således at bygningsdele ikke overskrider skellet.

Opføres som let konstruktion med tag af tagpap, trapez plader eller lignende materiale.

Farver: nuancer i hvid, grå, sort, mørkegrøn, brun eller ubehandlet træ.

Udhus (fritliggende)

Summen af fritliggende udhuse på ejendommen må ikke overskride 10 m² (legehuse, kaninbure og lignende med en højde på max 1,5 m medregnes ikke). Kan placeres i naboskel hvor den maksimale højde er 2,5 m.

Udhuse bygges i let konstruktion (typisk træ) med tag af tagpap, trapez plader eller lignende materiale.

Farver: nuancer i hvid, sort, mørkegrøn, brun eller ubehandlet træ.

Tordisvænge bebyggelsen er karakteriseret ved en væsentlig variation i grundstørrelse og også i husrækkernes placering på grundene. Nedenfor er anført eventuelle konsekvenser af disse forhold specifikt for hver enkelt husrække.

Nummer 8-14

Carport eller carport+udhus placeres på indgangssiden. På disse matrikler, hvor grundarealet er stort på indgangssiden, kan carport+udhus alternativt placeres sidestillet i hele grundens bredde og længst væk fra huset, dog ikke tættere end 2 m fra skellinjen.

Et fritliggende udhus kan placeres på husets indgangsside fjernest fra huset. Udhuset kan placeres i naboskel.

Nummer 13-15

Carport eller carport+udhus placeres på havesiden (kun gangsti foran huset).
Et fritliggende udhus kan placeres bagerst i haven.

Nummer 52-58

Carport eller carport+udhus placeres på indgangssiden.
Et fritliggende udhus kan placeres bagerst i haven.

Nummer 18-36

Carport eller carport+udhus placeres på indgangssiden.
Et fritliggende udhus kan placeres bagerst i haven.

Nummer 38-46

Carport eller carport+udhus placeres på indgangssiden.
Et fritliggende udhus kan placeres bagerst i haven.

Enderækkehusene (6, 18, 11, 17, 18, 46, 50, 60)

Enderækkehusene har større grundarealer hvilket øger fleksibiliteten mht. placering af carport, carport+udhus, og/eller fritliggende udhus. For flere af husenes vedkommende er det muligt hensigtsmæssigt at placere for eksempel en carport afvigende fra den ovenfor skitserede standardiserede placering i grundenes længderetning. For både nummer 46 og 50 er det således muligt at etablere carport bagerst på grunden med indkørsel fra vendeplads.

Terrasse overdækninger

Terrasse med udgang fra stuen kan overdækkes i husets bredde, hvis dette kan aftales skriftligt med den/de tilstødende nabo(er) ved etablering. Maks. dybde: 3,55 m. Maks. højde ved facade (målt i forhold til stuegulv niveau): 2,65 m.

Tagbelægning skal være plastplader der tillader lysgennemgang. Klare eller opaliserede.
Overdækninger må ikke sammenbygges til en grad der forhindrer naboen i at foretage ændringer på egen overdækning.

Farver: nuancer i hvid, sort, mørkegrøn, brun eller ubehandlet træ.

Afledning af regnvand

I forbindelse med etablering af ny carport, carport+udhus, fritliggende udhus eller overdækket terrasse skal det sikres at kommunens krav vedr. det maksimale afløb fra befæstet (bebygget) areal overholdes (se kommunens hjemmeside).

Beregningen er: grundareal x afløbskoefficient = befæstet areal, hvoraf der må ledes regnvand til kloakken. For vores bebyggelse er afløbskoefficienten 1/6 og et typisk grundareal ca. 250m² hvilket giver et befæstet areal på godt 40m² hvilket allerede er mindre end husets fodaftryk. Hvis en grundejer ikke kan overholde afløbskoefficienten, kan grundejeren eksempelvis lede regnvandet til en faskine, fra den del af det befæstede areal som er større end afløbskoefficienten tillader.

Bebyggelsesprocent

Vores rækkehusbebyggelse har en maksimal bebyggelsesprocent på 40. I beregningen af dette indgår det samlede etageareal (112 m²) og alle tilbygninger (sekundært byggeri). Der er for hver enkelt matrikel et fradrag på 20 m². Fradraget skal altså modregnes den samlede sekundære bebyggelse (carport, carport/udhus, udhus, terrasseoverdækning). En isoleret beregning på den enkelte matrikel er ikke

retvisende, idet der skal gennemføres en beregning for hele bebyggelsen som også medtager fællesarealer (fodboldbane, legeplads, vejarealer m.m.). I sommeren 2017 var bebyggelsesprocenten for Tordisvænge rækkehusene ca. 31,5. De konservative arealgrænser (carport: 17,5 m², udhus i tilknytning til carport: 7 m², fritliggende udhus: <10 m², overdækket terrasse 21 m²) som indgår i ovenstående principper vil sikre at vi også fremtidigt vil kunne undgå en overskridelse af bebyggelsesprocenten for hele Tordisvænge.

Tordisvænge grundejerforening d. 15. febr. 2018

UDKAST